



**MAGYAR**  
**INGATLANSZÖVETSÉG**  
**XLVI.**  
**E - KÖZGYŰLÉS**

**2022.**

A

## **Magyar Ingatlanszövetség Elnöksége**

a 40/2020.(III.1.) és a 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet alapján, melyek a koronavírus okozta veszélyhelyzet idejére E-közgyűlés tartását tették lehetővé,

a

## **MAISz XLVI. E-Közgyűlését**

ezen alkalommal elektronikus formában, továbbá az Alapszabály 9.1.5. pontjának megfelelően hirdeti meg.

### **A MAISz XLVI. E - Közgyűlésének időpontja : 2022.03.16.**

Napirendi pont:

1. Beszámoló a MAISz 2021. évben végzett tevékenységéről.
2. Tagsági díjak megváltoztatása.

A MAISz szavazásra jogosult tagjai ( MAISz Alapszabály 5.1.c.) az előterjesztés elfogadásáról ( elutasításáról, a tartózkodásról ) a mellékelt Szavazólap kitöltése után, szkennelt formában, e-mail mellékletként adhatják le a szavazataikat.

A Szavazólapok visszaküldésének határideje: 2022.03.10.,16.oo.

A Közgyűlés határozatképes a határidőig visszaküldött Szavazó lapok bármely nagyságrendű számossága alapján.

A MAISZ Elnöksége a határozathozatalról tájékoztatást ad ki.

Budapest, 2022.03.01.



Mehrl Péter  
elnök  
sk

## 1. Beszámoló a MAISz 2021. évben végzett tevékenységéről

### 1.1. Közgyűlés

Közgyűlési hatáskörben a beszámolási időszakban a működést meghatározó alábbi témájú határozatok születtek:

**XLIV. E-Közgyűlés 4/2021. (IV.12.)** A 2020. évi működésről szóló beszámoló, a Számvizsgáló Bizottság jelentése és a 2021. évi terv elfogadása.

**XLV. E-Közgyűlés 4/2021. (XI.30.)** A 2019, 2020 és a 2021. évek működéséről szóló beszámoló elfogadása, és a MAISz tisztségviselőinek ( Elnökség, Felügyelő Bizottság, Etikai Bizottság ) megválasztása.

### 1.2. Elnökség

Az Elnökség a szövetség munkáját a Közgyűlések közötti időszakban a közgyűlési határozatoknak és az átruházott jogköröknek megfelelően irányította és tárgyalta meg a szövetség szakmai működésével kapcsolatos előterjesztéseket, hozta meg a döntéseit.

### 1.3. Titkárság

A szövetség adminisztratív ( cégjogi, nyilvántartási, tagsági kapcsolati, biztosítási ügyek lebonyolítási, számlázási, gazdálkodási, pénzügyi stb. feladatok ) és szakmai munkájának ( szakmai képviselési, szakmai bizottsági , szakmai rendezvényszervezési, EUFIM monitoring stb. feladatok ) végrehajtását az Elnökség és a Közgyűlés ülései között továbbra is , változás nélkül, két fővel látja el a titkárság.

### 1.4. Tagsági viszonyok

A taglétszám a beszámolási időszakban az alábbiak szerint változott.

2019.01.01	2020.01.01	2021.12.31.
431	433	447

### 1.5. Gazdálkodás

Az alábbi táblázat a mérleg fordulónapján rendelkezésre álló pénzeszközöket mutatja be.

megnevezés	2020.12.31	2021.12.31.
Lekötött betétállomány	19.000.000	19.000.000
Folyószámla egyenleg	8.367.572	24.818.968 *
Pénztár egyenleg	15.500	196.320
Összesen	27.383.072	44.015.288

\* A folyószámlán van még a biztosítóval el nem számolt díj összege.

### 1.5.1. Eredmény-kimutatás ( 2021.12.31. / eFt .)

Megnevezés	2021.tény	2022.terv
Alaptagdíj	20 548	21 500
EUFIM minősítés	4 041	4 400
Egyéb bevétel	67	100
<b>Összes árbevétel *</b>	<b>24 625</b>	<b>26 000</b>
Anyagjellegű ráfordítások	3 518	2 900
Személyi jellegű ráfordítások	8 010	8 100
Egyéb költségek,ráfordítások	14 624	15 000
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>26 152</b>	<b>26 000</b>
<b>Adózás előtti bruttó eredmény</b>	<b>-1 527</b>	<b>0</b>

\* A szakmai felelősségbiztosítás összege : **28 790 000** Ft, átmenő tétel, ez az eredményt nem változtatja meg, ezért a táblázat ezt nem tartalmazza.

### 1.5.2. Mérleg ( 2021.12.31. / eFt )

<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>109414</b>
II. Tárgyi eszközök	0	I. Jegyzett tőke (tőkeváltozás)	11941
III. Részesedés	0	VII. Mérleg szerinti eredmény	<b>-1527</b>
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>44596</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>892</b>
I. Készletek	0	III. Rövid lejáratú köt.	892
		Szállítók	10
II. Követelések	581	Adótartozások	854
ebből vevők:	261	Munkabér	0
III. Értékpapírok		Egyéb	28
IV. Pénzeszközök	44015		
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>3340</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>44710</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>44710</b>

## 1.6. Szakmai és érdekképviseleti feladatok.

### 1.6.1. Szakmai tevékenység

- A titkárság kérdőíves kutatást végzett a tagság körében arról, hogy ki hány, mekkora alapterületű, és piaci értékű panel lakást értékel az elmúlt évben. A kutatás oka a Pénzügyminisztérium azon döntésével kapcsolatos, mely szerint a jövőre vonatkozóan rendeletmódosítással teszi lehetővé a pénzintézetek számára, hogy a jelzáloghitelezési eljárásban a lakóingatlanok bizonyos körében értékbecslési szakvélemények készíttetése nélkül, statisztikai alapon hozzanak döntést a hitelek odaítéléséről. A Kérdőívet csak 24 tagunk küldte vissza, így a titkárság nem kapott segítséget arra vonatkozóan, hogy a szövetség érdemben hivatkozni tudjon az általa képviseltkre.

- A TEGOVA megjelentette az Európai Értékelési Szabványok kilencedik kiadását.  
A szabvány új szerkesztésben fogalmazta meg a korábbi kiadások tartalmát az uniós jognak és politikának való megfelelés jegyében. A TEGOVA a kiadás bevezetőjében fontosnak tartotta kiemelni - összhangban az European Banking Authority (EBA) Európai Bankhatóság elvárásaival - az Automated Valuation Methods (AVM) Automatizált Értékelési Módszerek elterjedéséhez kapcsolódó felkészülést. Tekintettel arra, hogy a kiadás a napi munkához kapcsolódóan új elemeket nem tartalmaz, ezért azt a szövetség nem fordította le, csak tájékoztatást adott ki az elérhetőségről.
- A 1168/2019. (III. 28.) számú, a „Szakképzés 4.0 - A szakképzés és felnőttképzés megújításának középtávú szakmapolitikai stratégiája, a szakképzési rendszer válasza a negyedik ipari forradalom kihívásaira” című stratégia elfogadásáról és a végrehajtása érdekében szükséges intézkedések című kormányhatározat végrehajtása nyomán kikerültek az OKJ képzési jegyzékből az ingatlanos szakképesítések. A jogszabály hatálybalépését követően folyamatosan kérte a szövetség a jogalkotót és a leosztott szervezeteit, hogy alkossanak új jogszabályt az ingatlanos szakképesítések megszerezhetőségére vonatkozóan. Érdemi választ a megkeresésekre nem érkezett.
- Kérésünkre a Nemzeti Népegészségügyi Központ ( Dr. Müller Cecília ) tájékoztatást adott ki az ingatlanközvetítői irodák járvány ideje alatti zárva tartás követelményeiről. Erről tájékoztattuk az ingatlanközvetítő tagjainkat.
- A BKIK és a PP Konferenciaközpont „ Biznisz az ingatlanban „ című online konferenciáján a MAISz szakmai partnerséget vállalt, melynek során Mehrlé Péter előadást tartott ingatlanértékelés témakörben.
- Az MNB felkérésére a Szakmai Bizottság részt vett a Vállalati konjunktúra felmérés kutatás programban, melynek 2021. I. negyedévére vonatkozó eredményét közzétételre került.
- A TEGoVA gondozásában megjelent, professor Dr. Hab. Ewa Kucharska-Stasiak „ A matematika használata a gazdaságban, folyamatstatisztikai módszerek a tulajdon értékelésében ”című tanulmányáról tájékoztatást a maisz.hu honlapon olvashatták az érdeklődők.
- A szövetség nevében a titkárság javaslatot tett az ingatlan-nyilvántartásról szóló új, T/15969. számú törvényjavaslatához, melyben javasolta a telekingatlanon nyilvántartott felépítmények műszaki adatait tartalmazó melléklet bevezetését. A hatályba lépett törvény nem tartalmazza a beterveztést.
- Az MNB felkérésére a szövetség véleményezte a „Hitelkockázati keretrendszer módosítása külső szakmai egyeztetésre” című dokumentumot, jövőbeli ajánlást. Kérte, hogy az ajánlásban erősítsék meg az EUFIM tanúsítás, a szakmai felelősségbiztosítás és a szövetségi tagság követelményét, valamint a projekt műszaki szaktanácsadókra vonatkozó elvárások újbóli áttekintését.

### 1.6.2. EUFIM tanúsítás

Az egészségügyi korlátozások miatt elhalasztott EUFIM szemináriumok, új- és soros tanúsítások szervezése megtörtént, de a Tanúsító szervezet a vírus második hulláma bekövetkezése miatt minden tervezett programot 2021.május 30.-ig elhalasztott.

A járvány enyhültével a lezajlott tanúsítások/újratanúsítások időpontjai:

- 2021. április 19-én 7 fő
- 2021. április 20-án 9 fő
- 2021. május 18-án 4 fő
- 2021. június 3-án 7 fő
- 2021. június 4-én 7 fő
- 2021. október 14-én 6 fő

2021. szeptember 24-én EUFIM szemináriumon 76 fő vett részt.

2021.12.31-én összesen 103 EUFIM tanúsított ingatlanértékelő volt.

## 2. Előterjesztés a tagsági díjak 2023.01.01.-től történő megváltoztatására.

A Magyar Ingatlanszövetség a 2008-as gazdasági válság hatásai miatt a XXXI. Közgyűlés jóváhagyása alapján a szövetség 2011.07.01. hatállyal átlagosan 50 % - csökkentette a MAISz tagsági díjait.

Jelen előterjesztés szerint a szövetség a működése alatt először, a megnövekedett feladatok finanszírozásához, a Covid járvány okozta veszteségek pótlásához, a saját tőke további csökkenésének lassítása érdekében a 2023. és 2024. években a tagsági díjait átlagosan 10-10 % - al emeli .

A szövetség tagsági díjait a jogcímek és az árbevételek bontásában az alábbi táblázat mutatja be:

\* Tagsági díjak: 2011.07.01.-től bevezetve, átstrukturált árbevételekhez igazítva az egyéni tagság esetében 25 %-os, a céges tagság esetében átlagosan, 50 % - nál magasabb díjcsökkentéssel,

Díjszabás		pártoló tag	egyéni tag	céges tagság						
Tagsági díj 2011.7.1. előtt	árbevétel (mFt)			25 mFt-ig			25-50	50-80	80-tól	
	tagdíj	<b>12.000</b>	<b>30.000</b>	<b>100.000</b>			<b>150.000</b>	<b>200.000</b>	<b>300.000</b>	
Tagsági díj 2011.7.1.-től *	árbevétel (mFt)			5-ig	5-10	10-20	20-35	35-50	50-80	80-tól
	tagdíj	<b>12.000</b>	<b>24.000</b>	<b>36.000</b>	<b>42.000</b>	<b>48.000</b>	<b>60.000</b>	<b>72.000</b>	<b>84.000</b>	<b>120.000</b>
	csökkentés		<b>-25%</b>	~ < 50%						
Tagsági díj 2023.01.01.-től	tagdíj ***	<b>12.000</b>	<b>26.500</b>	<b>40.000</b>	<b>46.000</b>	<b>53.000</b>	<b>66.000</b>	<b>80.000</b>	<b>93.000</b>	<b>132.000 ***</b>
	emelés	<b>+ 10 %</b>								

\*\* Tagsági díjak: 2023.01.01.- 2023.12.31. között a 2022.12.31.-n érvényben levő díjak átlag 10 % - os megemelésével.

\*\*\* Léteznek további egyedi ( táblázaton kívüli ) 150.000,- 200.000,- 300.000,- és 400.000,- Ft értékű tagsági díjak. Emelést az előterjesztés esetükben nem tartalmaz.

## 3. Határozati javaslat

A Magyar Ingatlanszövetség XLVI. Közgyűlése 1 /2022.( 03.16. ) számú határozata:

A Magyar Ingatlanszövetség XLVI. Közgyűlése ezen határozatával elfogadja, a Magyar Ingatlanszövetség Elnökségének a szövetség 2021. évben végzett tevékenységéről szóló beszámolóját, a Felügyelő Bizottság jelentését, és a tagsági díjak előterjesztés szerinti megváltoztatását.

## **A MAISz Felügyelő Bizottságának jelentése a Magyar Ingatlanszövetség a 2021. éves működéséről**

A Felügyelő Bizottság a beszámolási időszakban is a MAISz Elnöksége által hozott döntésekről és a MAISz működését érintő lényeges kérdésekről folyamatos és kielégítő tájékoztatást kapott.

Általános megállapítások a beszámolási időszakra vonatkozóan:

- A könyvelési és számviteli feladatokat a PROBATUS Kft végezte.
- Az évek folyamán gazdasági események rögzítése a hatályban lévő előírások szerint történt.
- Az ellenőrzött dokumentumok (mérleg, eredmény-kimutatás, főkönyvi kivonat) hiteles okiratokkal alátámasztottak, megbízható és valós képet nyújtanak a gazdálkodásról. A mérlegek valamennyi adata analitikus nyilvántartással alátámasztottak.
- Az éves bevallásokat és az állammal szembeni befizetéseket a szövetség határidőre elkészítette és teljesítette.
- A szövetségnek adótartozása nincs, az adófizetési kötelezettségek megállapítása és befizetése a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt.
- A szövetségnek a szállítók felé nincs teljesítetlen fizetési kötelezettsége.
- Biztosítási káresemény nem történt, így a szövetségnek nem kellett helyt állnia.

A MAISz gazdálkodására vonatkozó lényegi megállapítás

- A gazdálkodási adatok összesítése után megállapítható, hogy a szövetség működésének finanszírozása továbbra is folyamatosan biztosítható a folyó bevételekből és a szabadon felhasználható saját forrásból, a saját tőkéből származó lekötött betétekből, amely ugyan tervezetten és jóváhagyottan csökkenően.
- A likviditás folyamatos biztosíthatósága és a saját tőke csökkenésének ellensúlyozása érdekében indokolt a tagsági díjak előterjesztés szerinti, részbeni visszaemelése a 11 év előtti szint közelébe.

A Felügyelő Bizottság az Elnökségnek a MAISz 2021. évben végzett tevékenységéről szóló beszámolóját és a tagsági díjak emelését a Közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Budapest, 2022.02.25.



Preiner Annamária  
elnök

